

Begründung

zur Aufhebung des

Fluchtlinienplans Nr. 263 „Flur 7“

1. Anlass und Ziel der Aufhebung

Der Fluchtlinienplan Nr. 263 „Flur 7“ wurde am 24.04.1959 förmlich festgestellt und enthält Baufluchtlinien entlang der Karolinenstraße, der Lutherstraße, der Mathildenstraße und der Gustav-Adolf-Straße. Die ursprünglich ebenfalls festgesetzte Bauflucht entlang der Bahnhofstraße wurde bereits mit Ratsbeschluss vom 17.11.1959 aufgehoben.

Der Planbereich ist nahezu vollständig angebaut. Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes sind daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Bauvorhaben sind nach der Aufhebung des Fluchtlinienplanes ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Straßengevierts Friedhofstraße / Mathildenstraße / Lutherstraße / Gustav-Adolf-Straße befindet sich die Firma Ernst Piepenstock GmbH & Co. KG, die dort einen Autohandel betreibt. Weitere Gebäude der Firma Piepenstock befinden sich südlich der Gustav-Adolf-Straße und westlich der Lutherstraße. Die Firma will zukünftig den Handel um eine Automarke erweitern und benötigt dazu zusätzliche Ausstellungs- und Präsentationsflächen. Daher möchte die Firma Piepenstock den westlichen Teil der Gustav-Adolf-Straße zwischen Lutherstraße und Friedhofstraße erwerben, um somit diese Flächen unter den Arkaden der Gustav-Adolf-Straße sowie auf der Straße selbst vorhalten zu können. Nach Angaben der Firma Piepenstock könnten durch die Ausweitung der Markenvielfalt und des Angebotsspektrums die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und voraussichtlich ein bis zwei Arbeitnehmer neu eingestellt werden.

Die Stadt Lüdenscheid hat die Entbehrlichkeit dieses Straßenabschnittes geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sowohl aus verkehrlicher als auch aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine Veräußerung des Teilabschnittes der Gustav-Adolf-Straße bestehen. Voraussetzung für einen Verkauf ist jedoch die Aufhebung der Fluchtlinienpläne Nr. 115 „Friedhofstraße“ und Nr. 263 „Flur 7“, da diese mit ihren Festsetzungen die Baufluchten und den öffentlichen Straßenraum bestimmen. Eine Änderung der Fluchtlinienpläne ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Parallel zum Aufhebungsverfahren des Fluchtlinienplanes Nr. 263 „Flur 7“ wird daher auch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes Nr. 115 „Friedhofstraße“ betrieben.

Eine Nutzung der Freifläche der Fa. Piepenstock an der Lutherstraße oder der Garagenanlage gegenüber der vorhandenen Ausstellungshalle für die zusätzlich geplanten Ausstellungsflächen wurde alternativ geprüft. Derartige Umnutzungen kommen jedoch nicht in Betracht. Die Freifläche an der Lutherstraße wird von der Firma Piepenstock als Lager- und Ausstellungsfläche u. a. für Kundenfahrzeuge, die nicht sofort ausgeliefert werden, genutzt. Für diese Zwecke wird eine Bevorratungsfläche für ca. 50-70 Fahrzeuge benötigt. Diese kann nicht anderweitig auf dem Betriebsgrundstück vorgehalten werden. Darüber hinaus wäre ein Verkauf an dieser Stelle losgelöst vom eigentlichen Verkaufsort. Dadurch wäre nach Angaben der Firma Piepenstock ein zusätzlicher Verkaufsberater sowie ein zusätzli-

ches Verkaufsbüro erforderlich. Es ergäben sich keinerlei Synergieeffekte. Dies gilt auch für die Nutzung der Garagenanlage als Verkaufsplatz. Dieser wäre für Kundenberater nur schlecht einsehbar. Durch einen Wegfall der Garagen würde sich zudem die Parkplatzsituation verschärfen. Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes soll der Firma gerade eine Betriebserweiterung ermöglicht werden, die die Nutzung der Gustav-Adolf-Straße zwischen Lutherstraße und Friedhofstraße beinhaltet, da dadurch ein betrieblich notwendiger fließender Übergang zwischen der neu zu schaffenden Freiausstellung unter dem Laubengang und auf der Straße selbst sowie der vorhandenen Ausstellungshalle geschaffen wird.

Zur Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen für die Gebäude Friedhofstraße 13 und 13a werden entsprechende Abstandsflächenbaulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

2. Verkehr

Das Teilstück der Gustav-Adolf-Straße zwischen Lutherstraße und Friedhofstraße ist aus verkehrlicher Sicht entbehrlich. Der Verkehr wird sich auf die umliegenden Straßen verteilen, ohne auf diesen gravierende Mehrbelastungen zu erzeugen. Zukünftig soll das betreffende Teilstück der Gustav-Adolf-Straße als Privatstraße im Einrichtungsverkehr von der Friedhofstraße zur Lutherstraße fungieren.

Durch den Verkauf des Teilstückes der Gustav-Adolf-Straße werden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen. Nach Erhebungen der Stadt Lüdenscheid wird das Parkplatzpotenzial jedoch überwiegend von Kunden und Mitarbeitern der Firma Piepenstock ausgeschöpft. Lediglich 5–6 Parkplätze werden durch Anwohner im Quartier genutzt. Um für diese dennoch einen zumindest zeitlich befristeten Ausgleich zu schaffen, wird sich die Firma Piepenstock im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages dazu verpflichten, 10 Parkplätze für die Dauer von fünf Jahren auf dem Straßenstück für die Öffentlichkeit bereit- und anfahrbar zu halten. Nach Ablauf dieser Fünfjahresfrist liegt es im Ermessen der Fa. Piepenstock, inwieweit das erworbene Teilstück der Gustav-Adolf-Straße für den allgemeinen Kraftfahrzeug-, Rad- und Fußgängerverkehr zugänglich gemacht wird.

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Ersatzparkplätzen wurde auch die Möglichkeit der Einrichtung zusätzlicher Parkplätze im östlichen Verlauf der Gustav-Adolf-Straße geprüft. Im Bereich der Phänomonta besteht in der Gustav-Adolf-Straße zur Zeit ein eingeschränktes Halteverbot. Dieses Halteverbot muss erhalten bleiben, um das Befahren der Straße mit größeren Fahrzeugen zur Be- und Entladung der EGC-Gebäude zu gewährleisten. Im weiteren Verlauf der Gustav-Adolf-Straße - östlich der Phänomonta - reicht die Straßenbreite nicht für die Einrichtung von Parkplätzen aus, da gleichzeitig eine erforderliche Restfahrbreite von 3,50 m für die Feuerwehr freigehalten werden muss. Daher können hier keine weiteren Parkplätze geschaffen werden.

Die Anlieferung von Fahrzeugen mit Autotransportern soll – wie bisher – auf der Mathildenstraße erfolgen. Eine Verlegung in die Gustav-Adolf-Straße ist aus fahrgeometrischen Gründen nicht möglich. Die Anlieferung von der Mathildenstraße aus ist mit den liefernden Speditionen in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Verkehrslenkung des Amtes für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr sowie der Feuerwehr vereinbart worden. Eine Vorbeifahrt ist aufgrund der Straßenbreite möglich.

Zur Erschließung von angrenzenden Gebäuden ist das betreffende Teilstück der Gustav-Adolf-Straße nicht erforderlich, da diese Gebäude sich mit Ausnahme der Friedhofstraße Nr. 13 und 13a im Eigentum der Firma Piepenstock befinden. Die Gebäude Friedhofstraße Nr. 13 und 13a werden jeweils von der Friedhofstraße aus erschlossen. Für einen zusätzlichen bauordnungsrechtlich genehmigten Eingang von der Gustav-Adolf-Straße aus wird vor dem Eigentumsübergang eine Baulast mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten in das Baulas-

tenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Gleiches gilt für eine erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr zur Gewährleistung des zweiten Rettungsweges.

Das Entwidmungsverfahren für den einzuziehenden Teil der Gustav-Adolf-Straße erfolgt nach der Aufhebung der Fluchtlinienpläne Nr. 115 und 263.

3. Städtebaulicher Vertrag

Innerhalb eines städtebaulichen Vertrages wird die Schaffung von Ersatzparkplätzen für einen Übergangszeitraum von fünf Jahren, der Einbau eines Tiefbords an der Friedhofstraße / privatisierter Abschnitt der Gustav-Adolf-Straße sowie weitere Einzelheiten, die zur Entwidmung und Veräußerung des Straßenabschnittes zwischen Lutherstraße und Friedhofstraße erforderlich werden, geregelt.

3. Ver- und Entsorgung

Die im betreffenden Teilabschnitt der Gustav-Adolf-Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrokabel und Abwasser) werden vor Eigentumsübertragung durch entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da die festgesetzten Fluchtlinien lediglich die Baufluchten regeln und Bauvorhaben im übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung entbehrlich.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich mit der ehemaligen Fabrik Berg, Gustav-Adolf-Straße 4 (errichtet gegen 1900) ein in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragenes Baudenkmal sowie mit der Villa und der Fabrik Friedhofstraße 4 (bezogen 1902) und den Mietshäusern Mathildenstraße 2-6 (um 1880/1905) schützenswerte Kulturgüter, die in der Inventarisationsliste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheid enthalten sind. Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes werden die Belange des Denkmalschutzes jedoch nicht berührt.

6. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufhebung des Fluchtlinienplanes lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, .10.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete